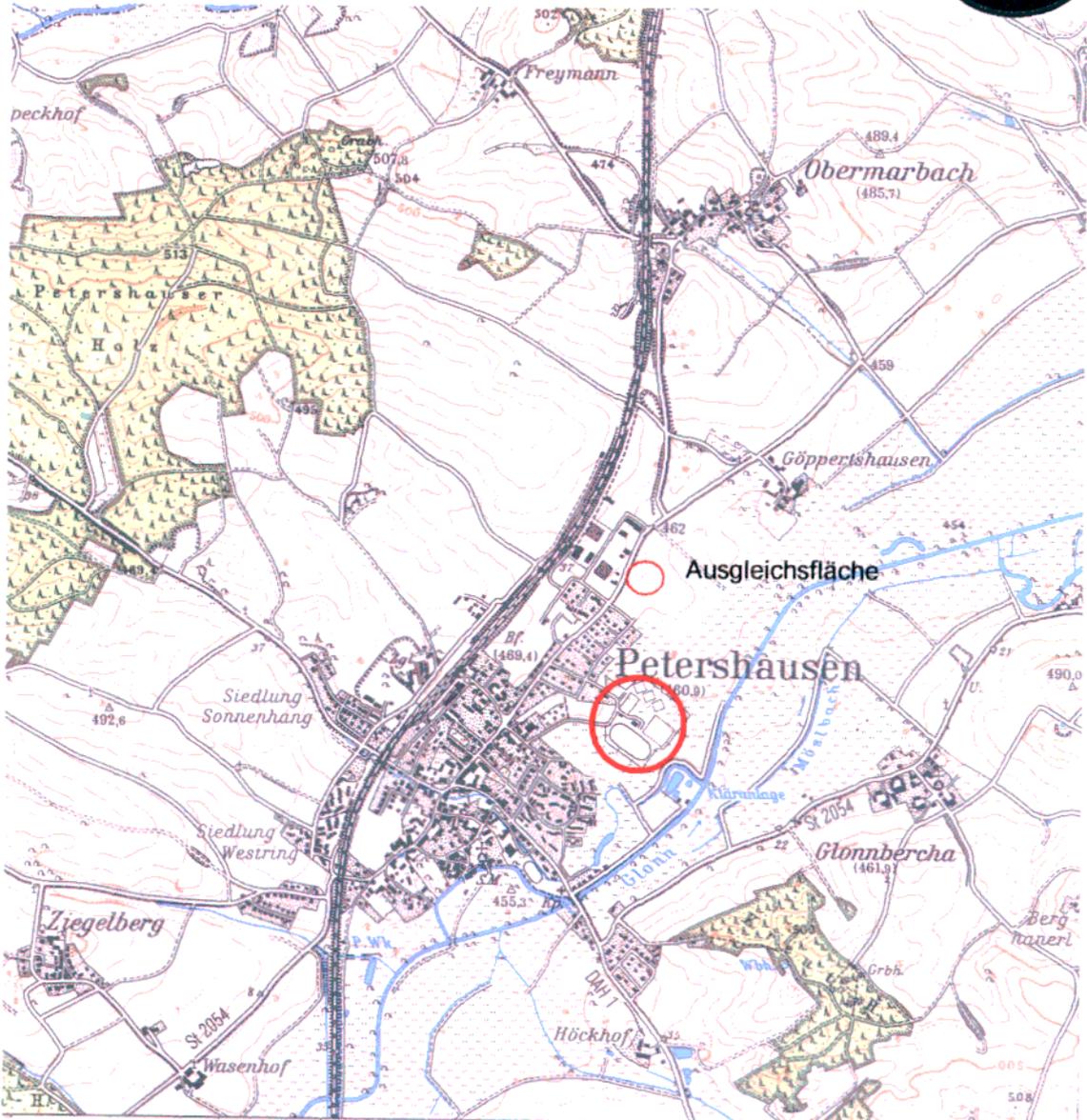


GEMEINDE PETERSHAUSEN

Landkreis Dachau



Übersicht 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„ERWEITERUNG SPORTGELÄNDE AN DER MOOS-
FELDSTRASSE“

Gemeinde Petershausen
Bgm.-Rädler-Str. 3
85238 Petershausen

Fassung vom 25.07.2002

GEMEINDE PETERSHAUSEN

Landkreis Dachau



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**“ERWEITERUNG SPORTGELÄNDE AN DER MOOS-
FELDSTRASSE“**

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	ANLASS	4
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND FACHPLÄNE	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen	5
2.4	Überschwemmungsbereich	5
2.5	Potentiell Natürliche Vegetation	6
2.6	Standortkundliche Bodenkarte	6
2.7	Agrarleitkarte	6
3.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
3.1	Lage	6
3.2	Bestand	6
3.3	Beurteilung der Geräuschimmissionen	7
3.4	Bestandsbewertung	7
4.	EINGRIFF UND AUSGLEICH	9
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe	9
4.2	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	10
4.3	Berechnung der benötigten Ausgleichsfläche	11
5.	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	12
5.1	Ziele und Maßnahmen	12
5.2	Ausführungsfrist	13
5.3	Pflegemaßnahmen	13
5.4	Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen	13
5.5	Bilanz von Eingriff und Ausgleich	13
6.	LITERATUR	14

Anlagen

Bestandsplan M 1: 1.000

Ausgleichsfläche Bestand M 1:1000

Ausgleichsfläche Planung M 1:500

Lärmschutzgutachten vom 30.04.2001

Ergänzung zum Lärmschutzgutachten vom 09.01.2002

1. ANLASS

Die Gemeinde Petershausen stellt zur Erweiterung des Sportgeländes einen Bebauungsplan auf. Die Erweiterungsflächen werden insbesondere für den Schüler-/Jugendfußball dringend benötigt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND FACHPLÄNE

2.1 *Landesentwicklungsprogramm Bayern*

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert unter anderem folgende Ziele für Siedlungsgebiete:

Ziele zur Siedlungsstruktur, Punkt 1.2: „Für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet sind Teilräume an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen, sofern anderen Nutzungen nicht Vorrang einzuräumen ist und keine übermäßige Belastung des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.“

Ziele zu Natur und Landschaft, Punkt 1.3 Wasser: Beeinträchtigungen des Grundwassers ..., insbesondere in den Talauen, sollen vermieden werden.

Ziele zur Erholung, Punkt 2.4: „Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, sollen vor allem in den innerörtlichen Bereichen ausreichend vorhanden sein. Sie sollen möglichst in Wohnungsnähe liegen und für Erholungssuchende gut erreichbar sein. Sie sollen einer großen Zahl von Benutzern vielfältige Betätigungsmöglichkeiten bieten und möglichst ganzjährig nutzbar sein.“

Punkt 2.9: „Es soll darauf hingewirkt werden, dass bei Erholungsanlagen der Wärme- bzw. Energiebedarf aus erneuerbaren Energien gedeckt wird.“

Das Planungsgebiet befindet sich im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume München und Augsburg und an der überregionalen Entwicklungsachse zwischen München und Ingolstadt.

Schützenswert und von Bebauung freizuhalten sind gemäß LEP weithin sichtbare Hanglagen und Hochwasserabflussbereiche.

2.2 *Regionalplan*

Der Regionalplan der Region München (REGIONALER PLANUNGSVERBAND, 15. Änderung, Stand 07.02.02) trifft allgemeine, das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Petershausen ist als Kleinzentrum eingeteilt. Es liegt im Glonntal, welches zum Erholungsgebiet „Dachauer Hügelland“ gehört.

Der Regionalplan (B II Siedlungswesen Fachliche Ziele und Grundsätze) weist die Gemeinde Petershausen als Bereich aus, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Zu Erholungseinrichtungen sind allgemeine Zielaussagen getroffen worden (B III Freizeit und Erholung - Ziele und Maßnahmen):

G 1.2 „Das Entwicklungspotential des regionalen Freizeitmarktes soll unter Berücksichtigung der Belastungsgrenzen von Verkehrsinfrastruktur und Umwelt bedarfsgerecht gesichert und ausgeschöpft werden. Die verschiedenen Freizeitangebote sollen aufeinander abgestimmt werden und der Bevölkerung eine abwechslungsreiche Erholung und Freizeitgestaltung ermöglichen.“

G 1.3 „Im Sinne einer umweltschonenden Erholungsnutzung sollen durch geeignete Maßnahmen Belastungen von Natur und Landschaft vermieden werden.“

Im Bereich der Wasserwirtschaft formuliert der Regionalplan folgende Aussagen:

2.1.1 Leitbild: „Die Gewässer der Region sind vor weiteren Belastungen zu schützen. Die Qualität der Oberflächengewässer ist zu verbessern.“

2.3 Bodenwasserhaushalt: Talauen und Moorböden, die nicht schon als Ackerland genutzt werden, sollen nicht ackerfähig entwässert werden. Dies gilt insbesondere für die potentiellen Überschwemmungsgebiete der ..., Glonn,...

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen sieht im überplanten Bereich Grünfläche ohne Zweckbestimmung vor.

2.4 Überschwemmungsbereich

Fast das ganze Planungsgebiet liegt im 100 jährlichen Überschwemmungsbereich der Glonn (siehe Plan).

2.5 **Potentiell Natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, bildet im Planungsgebiet nach SEIBERT (1968) folgende Einheit:

Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*)

in der Baumschicht:

Fraxinus excelsior (Esche), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Ulmus minor* (Feld-Ulme), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Alnus incana* (Grau-Erle), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Salix alba* (Silber-Weide), *Salix triandra* (Mandel-Weide), *Picea abies* (Fichte) im *Circaeo-Alnetum*

in der Strauchschicht:

Cornus sanguinea (roter Hartriegel), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus oxyacantha* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rhamnus catharticus* (echter Kreuzdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere), *Daphne mezereum* (Seidelbast), *Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), *Humulus lupulus* (Hopfen)

2.6 **Standortkundliche Bodenkarte**

Die Bodenkarte weist im Bereich des Bebauungsplans Braunerde-Gley aus lehmigen Talsedimenten aus. Der teilweise kiesige Lehm steht unter Grundwassereinfluss (Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): 2-4 dm; Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): 6-10 dm). Der Boden zeichnet sich durch mäßige Feuchte, mittlere bis sehr hohe Durchlässigkeit und ein geringes bis sehr geringes Filtervermögen aus.

2.7 **Agrarleitkarte**

In der Agrarleitkarte ist das Gebiet als Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen dargestellt.

3. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANUNGS- GEBIETES**

3.1 **Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich im Auenbereich des Glonntales, im Nordosten der Gemeinde Petershausen. Es beinhaltet das vorhandene Sportgelände und grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung.

3.2 **Bestand**

Bei der Sportplatzenerweiterung, einer weitgehend ebenen Fläche, handelt es sich im wesentlichen um Brache. Im Zentrum der Erweiterungsfläche existieren zwei Tennisplätze. Der nordöstlich angelegte Wall ist von standortgerechten Gehölzgruppen mit Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) bestockt, zwischen Trainingsplatz und Tennisanlage wachsen Gruppen von Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Vogel-Kirschen. Tei

le der Brachfläche werden von jungen Weiden (*Salix spec.*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) besiedelt. Im Osten entwässert ein Graben zur Glonn.

3.3 Beurteilung der Geräuschemissionen

Die schalltechnischen Untersuchungen von Steger & Piening, Lärmschutzberatung München, vom 30.04.2001 und vom 09.01.2002 ergeben werktags während der Ruhezeit für den Immissionsort 2 keine Überschreitung der einzuhaltenden Lärmpegel und für den Immissionsort 1 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) um 0,3 dB(A). An Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Durch den in der Planung vorgesehenen Erdwall kann eine zusätzliche Geräuschabschirmung aus dem geplanten Spielfeld im Westen erwartet werden. Die vorgesehene Planung erhöht die vorhandene Geräuschvorbelastung nur unerheblich, so dass von Seiten des Lärmschutzes keine Einwände bezüglich der Planung bestehen (vgl. Anlagen).

Beschränkungen des Betriebes oder andere Maßnahmen zur Lärmreduzierung sind **nicht erforderlich**.

In der Zeit nach 22.00 Uhr wird empfohlen, lediglich die Parkplätze 2 und 3 (nordwestlich der Gaststätte) zu nutzen.

3.4 Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen im Planungsgebiet für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 1999). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Tabelle auf folgender Seite schlüsselt die Bedeutung der einzelnen Flächen im Planungsgebiet für die natürlichen Schutzgüter auf.

Durch die Lage des Planungsgebietes auf dem ebenen Gelände ohne kartierte Biotope, offene Gewässer und größere Gehölzbereiche sind viele mögliche Eingriffe schon vorab vermieden worden.

Die Bereiche des Bebauungsplans, welche schon im Umgriff des Bebauungsplans Moosfeld behandelt wurden, werden nicht mehr bewertet, da dort kein weiterer Eingriff erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Nachfolgend werden die Eingriffsflächen im Geltungsbereich nach der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft bewertet. Dabei sind nur die vom geplanten Eingriff betroffenen Bereiche berücksichtigt. Der vorliegenden Bewertung wird nur der Erweiterungsbereich unterzogen. Im Bestand erfolgen weiter keine Eingriffe.

„Erweiterung Sportgelände an der Moosfeldstraße“

Bestandsbewertung auf der Eingriffsfläche nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bedeutung der bewerteten Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

	ARTEN UND BIOTOPE	BODEN	WASSER	KLIMA / LUFT	LANDSCHAFTS-BILD	BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD
Brachfläche unter 5 Jahren (neue Spielfelder, Lärmschutzwall und Wege) 8.652 m ²	<u>Kategorie I oberer Wert</u> Brachfläche (< 5 Jahre alt)	<u>Kategorie II unterer Wert</u> antropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	<u>Kategorie II oberer Wert</u> Auenstandort	<u>Kategorie II unterer Wert</u> gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	<u>Kategorie I oberer Wert</u> ausgeräumte, strukturarmer Fläche mit Brache	Kategorie II mittlere Bedeutung
Grünland (Wege) 748 m ²	<u>Kategorie I oberer Wert</u> intensiv genutztes Grünland	<u>Kategorie II unterer Wert</u> antropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	<u>Kategorie II oberer Wert</u> Auenstandort	<u>Kategorie II unterer Wert</u> gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	<u>Kategorie I oberer Wert</u> ausgeräumte, strukturarmer Fläche mit Grünland	Kategorie II mittlere Bedeutung
VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG AUF DEM GELÄNDE	Verbot von durchgehenden Sockeln an Zäunen, Erhalt bestehender Gehölze	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen	großflächige Auffüllungen werden vermieden, dadurch kaum Reduzierung des Retentionsbereichs	da keine Bauwerke entstehen, bleibt der Bestandswert erhalten	da keine Bauwerke entstehen, bleibt der Bestandswert erhalten	

Summe Kategorie II: 9.400 m²

4. EINGRIFF UND AUSGLEICH

4.1 *Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe*

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bestehenden Bäume werden erhalten. Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Erweiterungsabschnitt durchgrünt. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und die Ausgleichsfläche schaffen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Durchgängigkeit des Gebietes bleibt durch das Verbot von durchgehenden Zaunsockeln teilweise erhalten.

Schutzgut Boden

Eine Versiegelung von Boden findet nur kleinräumig auf den vorgesehenen Wegen statt.

Schutzgut Wasser

Durch die Festlegung der maximal durchschnittlichen Höhe der geplanten Spielfelder wird vermieden, dass der Retentionsraum reduziert wird.

Schutzgut Klima/Luft

Die vorgesehenen Maßnahmen haben kaum Einfluss auf das Schutzgut Klima/Luft.

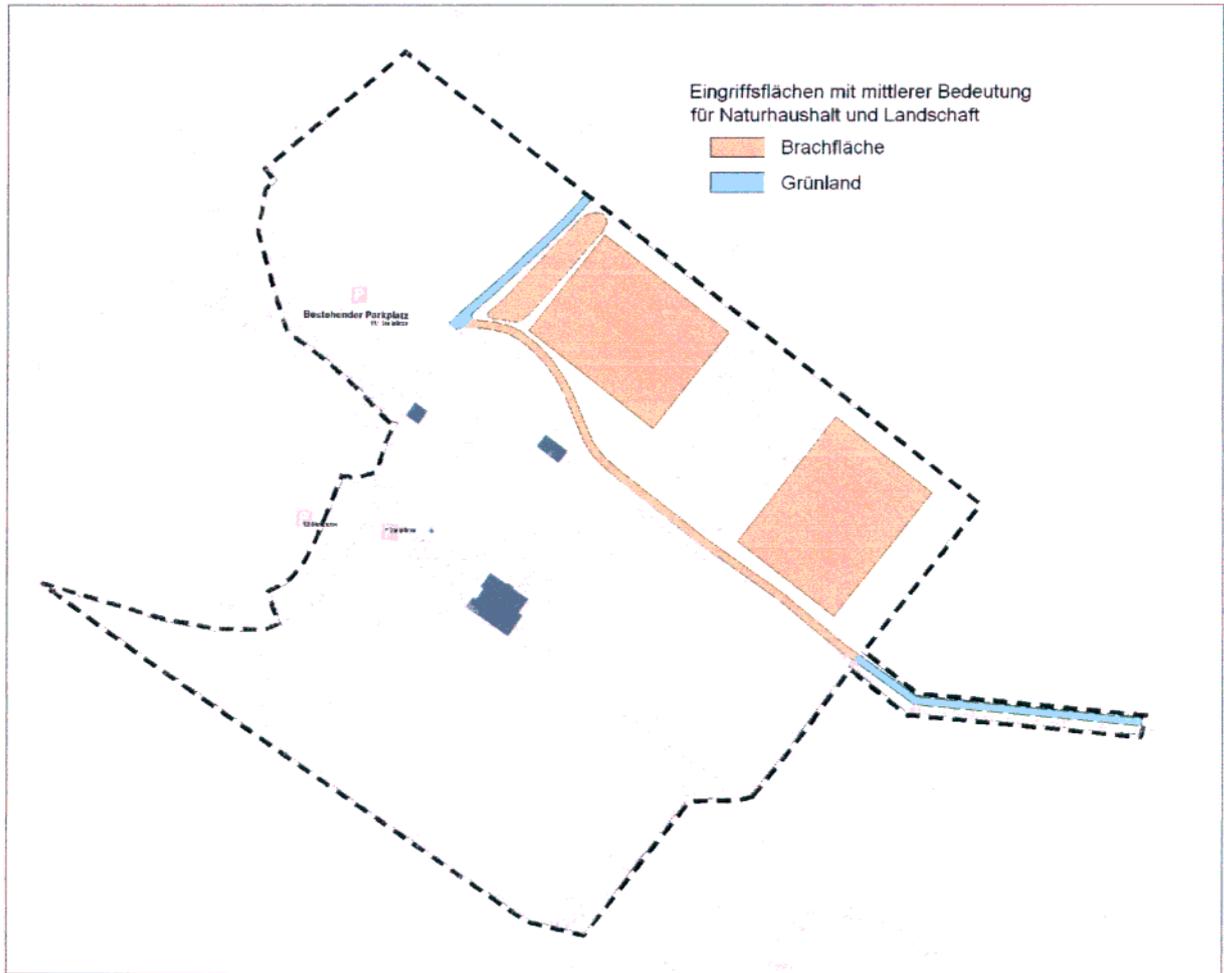
Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet wird durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ wirksam eingegrünt.

Die geplanten Spielfelder und die konzipierte Wegführung erfolgen auf Grünland und Brachflächen, bestehende Gehölze bleiben erhalten.

4.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In der folgenden Ermittlung der Ausgleichsfläche sind nur noch die Teile des Bestandes aufgeführt, die von einer Überbauung durch die neuen Spielfelder, des Lärmschutzwalls und die Wegeführung betroffen werden.



unmaßstäbliche Darstellung des geplanten Eingriffs

Ermitteln des Kompensationsfaktors und -bedarfs (nach BAYSTMLU 1999):

	Eingriffsschwere
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B niedriger Versiegelungs- u. Nutzungsgrad
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung (Brachflächen)	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 Verwendeter Faktor 0,2
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung (Grünland)	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 Verwendeter Faktor 0,2

Der Leitfaden ermöglicht in besonderen Fällen (z. B. bei Spiel- und Sportflächen mit nur teilweise versiegelten Flächen) auch in Gebieten mit mittlerer Bedeutung den geringen Kompensationsfaktor von 0,2.

4.3 **Berechnung der benötigten Ausgleichsfläche**

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wird die Eingriffsfläche mit dem zugehörigen Kompensationsfaktor multipliziert.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch diese Flächen kann aufgrund der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Auf der restlichen Fläche erfolgt intensiver Sportbetrieb mit Wegen und intensiv gepflegten Spielflächen sowie dem vorgesehenen Lärmschutzwall, wodurch ein Ausgleichsbedarf entsteht.

Wie aus der Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsfaktors ersichtlich, ergibt sich für beide Bewertungskategorien der gleiche Faktor (0,2).

Eingriffsfläche [m ²]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Fläche mit intensivem Sportbetrieb, Wege und Lärmschutzwall 9.400 m ²	0,2	1.880 m ²

Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **1.880 m²**.

5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Gemeindegrund und wird von der Gemeinde Petershausen zur Verfügung gestellt.

Das Flurstück (Flur Nr. 1080), das als Ausgleichsfläche herangezogen wird, befindet sich nördlich des Sportgeländes, am westlichen Rand der Glonnaue. Die Fläche liegt derzeit brach und wird von Altgrasbeständen und geringem Gehölzaufwuchs (Weiden, Weißdorn) geprägt. Am südwestlichen Rand und auf der Nachbarfläche treten Nässezeiger auf. Die angrenzenden Flächen nordöstlich und südwestlich liegen ebenfalls brach. Zwischen dem südöstlich verlaufenden Graben und der Ausgleichsfläche besteht ein Pufferstreifen, z. T. mit Weiden, Röhricht- und Hochstaudenbeständen. Nach Nordwesten grenzt ein Grünweg an die Ausgleichsfläche.

Als Ausgleichsfläche werden 1.880 m² benötigt; die vorgesehene Fläche von 1.900 m² wird als Ganzes der Ausgleichsfläche zugeordnet.

5.1 Ziele und Maßnahmen

Grundsätzliches Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche ist ein auentypischer Lebensraumkomplex aus Gehölzgruppen (10 % der Fläche = 190 m²), extensivem Feuchtgrünland und Sukzessionsbereichen.

Folgende Lebensräume sollen auf der Ausgleichsfläche entwickelt bzw. folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Pflanzung von artenreichen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen, zur Schaffung von trittsteinartigen Gehölzlebensräumen und zur Eingrünung bzw. zur Integration des Ortsrandes bzw. der Gewerbeflächen in den angrenzenden Auebereich der Glonn. Folgende Baum- und Straucharten sind hierfür geeignet:

in der Baumschicht (insgesamt 10 Heister, 2 x v. 150 - 200):

Fraxinus excelsior (Esche), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)

in der Strauchschicht (40 Stück):

Cornus sanguinea (roter Hartriegel), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Salix cinerea* (Grau-weide), *Rosa majalis* (Zimt-Rose)

- Aufreißen der Bodenoberfläche mit geeignetem Gerät, zur leichteren Initialisierung extensiver Grünlandbestände und zur Schaffung verbesserter Keimbedingungen für noch im Boden vorhandenem Samenpotential der Feuchtwiesen bzw. zur leichteren Ausbreitung der vorhandenen Nässezeiger auf der geschlossenen und stark verfilzten Brachfläche

5.2 Ausführungsfrist

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche müssen spätestens ein Jahr nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates umgesetzt sein.

5.3 Pflegemaßnahmen

Gehölzpflanzungen

- jährliches Ausmähen der Gehölzpflanzungen bis Gehölzschluss erreicht ist
- ggf. Schutz der Gehölze vor Wildverbiss
- ggf. Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs

Extensiv genutztes Grünland und Flächen der Nässezeigern

- einschürige Mahd im Herbst
- Abtransport des Mähgutes
- ggf. Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs

5.4 Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden vom Sportverein Petershausen übernommen.

5.5 Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Nach Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 1.900 m² ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.

6. LITERATUR

BAYSTMLU 1999 (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

Bayerisches Geologisches Landesamt (Hrsg., 1981):
Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1 : 25.000, Kartenblatt L 7534 Petershausen und Erläuterung; München

Seibert, P. (1968):
Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen, Schriftenreihe Vegetationskunde Heft 3; Bonn - Bad Godesberg

Regionaler Planungsverband München (1992/2002):
Regionalplan Region München

Gemeinde Petershausen (1984):
Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen